



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gabriele Cardarelli

CF:CRDGRL82R19E783L

con studio in MACERATA (MC) Via Brigata Macerata, 28

telefono: 3400606765

email: gabrielecardarelli@gmail.com

PEC: gabriele.cardarelli@archiworldpec.it

- OMISISS -

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a MONTE SAN GIUSTO VIA PURITA' 126, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 207 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 42 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: VIA PURITA', piano: T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.550,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.550,00
Data della valutazione:	10/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato dal debitore per la gestione della sua attività.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato dall'UNEP Tribunale di Macerata il 26.01.2014, Repertorio 249, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata il 22.02.2014 ai NN 2709/2102 in favore di Intesa Sanpaolo SPA con sede in Torino (TO) c.f. 00799960158 contro *** DATO OSCURATO *** nato a Macerata (MC) il 19.03.1963

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** DATO OSCURATO *** , il sig. *** DATO OSCURATO *** ha provveduto al saldo di quanto dovuto per la ordinaria fino alla data 07.01.2025. (euro 118,27)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** nato a Macerata (Mc) il 19.03.1963 ***
 per la quota di 1/1, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 07.06.2011, Notaio *** DATO OSCURATO *** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata il 01.07.2011 ai NN **10001/ 6197**
 a favore di: *** DATO OSCURATO ***

contro: *** DATO OSCURATO *** nata a MACERATA (MC) il 27/06/1951 (CF GLTFRN51H67E783A) e *** DATO OSCURATO *** nato a MACERATA (MC) il 17/12/1977 (CF MZZRKE77T17E783Z) per la quota di 1/2 ciascuno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
 *** DATO OSCURATO *** nata a MACERATA (MC) il 27/06/1951 ()
 *** DATO OSCURATO *** nato a MACERATA (MC) il 17/12/1977 ()
 per la quota di 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita a rogito *** DATO OSCURATO *** del 05.03.2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata il 21.03.2011 ai NN **3680/ 2639**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione di lavori edili del 12.03.64

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: progetto di casa urbana a 6 alloggi

Autorizzazione di abitabilità del 14.05.66

Pratica 5/68 n. 558 licenza per esecuzioni lavori edili del 18.04.68

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: ampliamento di un fabbricato di civile abitazione

Autorizzazione di abitabilità del 01.10.71

Condono n.353 prot 2439 del 28.04.86

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: cambio di destinazione d'uso di porzione del piano terra per attività artigianale.

Nota: tale condono non risulta perfezionato.

Da interlocuzione con il *** DATO OSCURATO *** , tecnico incaricato dal Comune di Monte San Giusto per l'istruttoria dei condoni, è emerso che la pratica di condono deve essere integrata, come da duplice richiesta dell'UTC del 02..10.1980 e del 01.12.1997, non ancora evasa.

La pratica risulta infatti carente di elaborati grafici per verificare le esatte superfici e dall'analisi degli atti non risulta certa la data degli abusi dichiarata.

Tali carenze non consentono un corretto calcolo degli oneri necessari al rilascio del condono.

DIA 36/05 del 08.03.05 prot 1409

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: frazionamento del piano terra in due piccoli laboratori

Fine lavori del 03.05.05 prot 2612

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che il bene oggetto di esecuzione identificato in Catasto al F 17 part 207 sub 25 ricade, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico PRG del Comune di Monte San Giusto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 18/6/2016, "Approvazione definitiva Variante Parziale al vigente Piano Regolatore Comunale: Provvedimenti", sotto "**Zona B Zone di completamento_Sottozona B2-70**" definite dall'art 19 e 19.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

NOTA: Gli articoli di riferimento delle NTA sono riportati per esteso nell'allegato "estratto _ nta vigenti" e qui descritti sinteticamente.

ART. 19

B – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Zone prevalentemente residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dell'edificato storico, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/'68.

Il Piano, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone: B1, B2 e B3.

ART. 19.1

SOTTOZONE B1, B2 e B3:

DEFINIZIONE: Parti dell'abitato di recente edificazione, derivate da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con un assetto urbanistico definito.

ATTUAZIONE DEL PRG: Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

CATEGORIE DI INTERVENTO: All'interno delle sottozone B1, B2e B3 sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

La planimetria catastale risulta coerente con la pratica edilizia di frazionamento, tranne per quanto riguarda le aperture esterne, che sono coerenti con lo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Redazione aggiornamento planimetria catastale mediante procedura Docfa.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Redazione pratica variazione catastale con procedura Docfa € 500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Ai fini della regolarizzazione urbanistico si dovrà procedere con il perfezionamento del condono edilizio. Inoltre la pensilina esterna dovrà essere smontata e smaltita in quanto non regolare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Redazione Pratica Condono edilizio

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Sulla scorta di quanto relazionato al punto 7.1 al momento non si possono indicare costi certi per la definizione della pratica non essendo possibile effettuare un corretto calcolo degli oneri necessari al rilascio del condono.

Le spese tecniche per perfezionare il condono (limitatamente alla porzione oggetto di esecuzione), possono essere quantificate in euro 5.000,00.

Smontaggio pensilina: € 500,00

Pratica Condono: € 5.000,00

Oneri: da calcolare

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA PURITA' 126

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MONTE SAN GIUSTO VIA PURITA' 126, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 207 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 42 mq, rendita 84,60 Euro, indirizzo catastale: VIA PURITA', piano: T

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di esecuzione è un locale a destinazione laboratorio che si trova nel Comune di Monte San Giusto, in Via Purità 126 ; l'edificio nel quale l'immobile è situato è realizzato in struttura mista di muratura portante e cemento armato.

Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli fuori terra e presenta una finitura esterna con laterizio faccia a vista intervallato da porzioni intonacate.

Il sub. oggetto di esecuzione è accessibile dalla corte esterna tramite vetrina con infisso apribile in pvc.

Il locale si articola in due ambienti separati da un divisorio in cartongesso, più un servizio igienico in fondo al secondo locale a sinistra.

Il primo ambiente misura 4,25 m circa di larghezza e 5,50 m circa di lunghezza, ha due finestre con infisso in pvc oltre alla vetrina di ingresso, è pavimentato in gres porcellanato di colore beige.

Le pareti sono di colore giallo e l'illuminazione consiste in una plafoniera con neon e dei faretti incassati in una veletta laterale in cartongesso.

Si accede al secondo locale, utilizzato come ufficio, tramite porta in legno laccata bianca; il locale misura in larghezza circa 4,30 m e 4,15 m circa di profondità, è pavimentato con un laminato e su porzione dello stesso è stato realizzato un controsoffitto atto a spazio superiore contenitivo; le pareti sono tinteggiate in giallo, sul lato est c'è una finestra. Sono state realizzate, in fondo al locale, due pareti in cartongesso che delimitano dei piccoli ripostigli aperti; il locale è illuminato tramite plafoniera a neon.

All'interno dell'ufficio è stato ricavato un servizio igienico di 110x170 cm circa, con WC e lavabo, lo stesso è rivestito con piastrelle in ceramica di colore rosa, 30x30 cm.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante, impianto idrico; è presente una pompa di calore aria-aria all'interno del locale utilizzato come ufficio, con macchina esterna sul muro perimetrale lato est.

Sul fronte stradale il subalterno presenta una corte esclusiva di circa 15,00 mq.

CLASSE ENERGETICA:



[272,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241206-043031-46171 registrata in data 06/12/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio	53,50	x	100 %	=	53,50
corte esclusiva	15,00	x	10 %	=	1,50
Totale:	68,50				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2024

Fonte di informazione: Ag.Tempocasa Industriale - Macerata_Rif: IND600

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Monte San Giusto, Via Papa Giovanni XXIII

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.000,00 pari a 712,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2024

Fonte di informazione: Ag. Tempocasa Industriale - Macerata_Rif: IND681

Descrizione: magazzino da ristrutturare

Indirizzo: Monte San Giusto, Via Purità

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 225,81 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/12/2024

Fonte di informazione: Ag.immobiliare IAD_Rif. 1552-16077

Descrizione: magazzino

Indirizzo: Monte Urano, Via Milano 17

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.000,00 pari a 490,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Provincia: MACERATA Comune: MONTE SAN GIUSTO Fascia/zona: Periferica/CAPOLUOGO INTORNO AL CENTRO STORICO E DINTORNI (MADONNA DELLE PANETTE, STR. FERMANA VECCHIA, CAMPO SPORTIVO VECCHIO)
Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 610,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

*** DATO OSCURATO *** Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto da una parte dell'attuale condizione del mercato immobiliare, poco attivo e con poche compravendite negli ultimi anni a seguito della crisi economica e dello specifico mercato immobiliare per immobili simili a quello oggetto di stima. Nel contesto analizzato ci sono molti locali in vendita destinati a laboratorio/deposito, determinando allo stato attuale un'offerta alta rispetto ad una scarsa richiesta.

*** DATO OSCURATO ***
In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 610,00 €/mq
(Valore = 610,00 €/mq) *** DATO OSCURATO ***

Calcolo delle consistenze

La consistenza commerciale dell'immobile è stata calcolata attraverso misurazioni effettuate direttamente durante il sopralluogo a verifica delle planimetrie catastali e di progetto, applicando i criteri previsti dalla Norma UNI 10750:2005

Superficie Commerciale

Per la valutazione della consistenza si utilizzerà la "superficie lorda vendibile", comprensiva cioè dei muri interni e perimetrali per intero (fino a un massimo di 50 cm) e di quelli di confine conteggiati per metà (fino a un massimo di 25 cm).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	55,00	x	610,00	=	33.550,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 33.550,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 33.550,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monte San Giusto, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare
Provincia: MACERATA Comune: MONTE SAN GIUSTO Fascia/zona: Periferica/CAPOLUOGO INTORNO AL CENTRO STORICO E DINTORNI (MADONNA DELLE PANETTE, STR. FERMANA VECCHIA, CAMPO SPORTIVO VECCHIO)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	55,00	0,00	33.550,00	33.550,00
				33.550,00 €	33.550,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.550,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.550,00**

data 10/01/2025

il tecnico incaricato
Gabriele Cardarelli

Relazione fotografica



Inquadramento aereo _ F 17 Part.IIa 207
Monte San Giusto via Purità



01_Prospetto Nord su via Purità



02_Corte esclusiva



03_Ingresso



04_05_Esposizione



05



06_07_08_Ufficio



07



08



09_Bagno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20241206-043031-46171 VALIDO FINO AL: 06/12/2034

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E5 attività commerciali e assimilabili

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 12

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi

Regione: **Marche**
Comune: **Monte San Giusto (MC)**
Cod.Istat: 043031
Indirizzo: **Via Purità 126**
CAP 62015
Piano: T - Interno:
Coord. GIS: **Lat : 43.233134 ; Long : 13.599046**

Zona climatica: **D**
Anno di costruzione: **1964**
Superficie utile riscaldata (m²): **42,42**
Superficie utile raffrescata (m²): **42,42**
Volume lordo riscaldato (m³): **167,01**
Volume lordo raffrescato (m³): **167,01**

Comune catastale				Monte San Giusto (MC)				Sezione				Foglio				17				Particella				207			
Subalterni	da	28	a	28	da		a		da		a		da		a		da		a		da		a		da		a
Altri subalterni																											

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☒ Climatizzazione estiva

- ☐ Ventilazione meccanica
☐ Prod. acqua calda sanitaria

- ☒ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

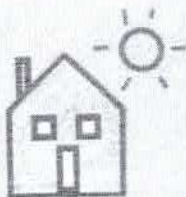
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

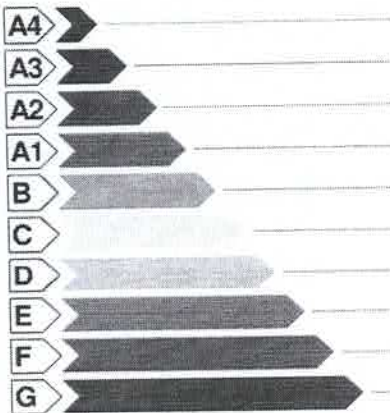
INVERNO

ESTATE



Prestazione energetica globale

+ Più efficiente



— Meno efficiente

EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO

**CLASSE
ENERGETICA
C**

EP_{gl,nren}
272,04
kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (184,89)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20241206-043031-46171 VALIDO FINO AL: 06/12/2034



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	5.918,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno 272,04
☐	Gas naturale		
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m ² anno 186,42
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 60,44
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Involucro opaco del fabbricato	NO	20,00	B (247,67)	B 247,67 (kWh/m ² anno)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20241206-043031-46171 VALIDO FINO AL: 06/12/2024



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	167,01	m ³
S - Superficie disperdente	102,43	m ²
Rapporto S/V	0,613	
EP _{H,nd}	161,11	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,1328	-
Y _{IE}	0,1400	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	HP elettrica aria-aria	2005	non presente	Energia Elettrica	3,60	0,59 η_H	150,51	123,03
Climatizzazione estiva	HP elettrica aria-aria	2005	non presente	Energia Elettrica	3,40	0,88 η_C	7,43	30,83
Produzione acqua calda sanitaria								
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	HP elettrica aria-aria	2005	non presente	Energia Elettrica	3,60			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione	Lampade fluorescenti	2005		Energia Elettrica	0,54		28,49	118,19
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20241206-043031-46171 VALIDO FINO AL: 06/12/2034



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Data sopralluogo: 04/12/2024

Le raccomandazioni tengono conto delle detrazioni fiscali del 65%.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	Gabriele Cardarelli	
Indirizzo	Via Roma 211, Macerata	
E-mail	gabrielecardarelli@gmail.com	
Telefono	3400606675	
Titolo	Architetto	
Ordine/iscrizione	MAcerata / 565	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013

Data di emissione: 06/12/2024



Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20241206-043031-46171 VALIDO FINO AL: 06/12/2034



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

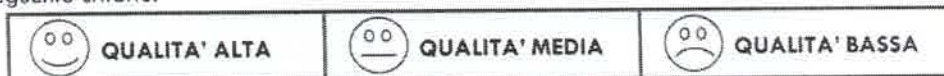
Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Oggetto: Dichiarazione di non presenza di impianto termico¹ (così come definito dall'articolo 2 comma 1 lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i) ovvero di presenza di impianto termico¹ non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento.

Il sottoscritto Cardarelli Gabriele
residente in via Brigata Macerata n° 28
Comune MACerata Prov. MC
Telefono 3400606765 , Cellulare : 3400606765 , email gabrielecardarelli@gmail.com PEC
gabriele.cardarelli@archiworldpec.it

in qualità di : certificatore predisponente

DICHIARA,

avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n°.445, e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, sotto la mia personale responsabilità, che l'immobile ubicato nel Comune di Monte San Giusto Provincia (MC), in via Purità n.126 , , piano T, dati catastali F 17 P 207 Sub 28

- o è dotato solo di pompa di calore da 3,5 kW. L'immobile è oggetto di esecuzione immobiliare, il libretto non è stato rinvenuto.

Macerata li: 6/12/2024 ,

firma : _____



¹ Con il D.lgs. 48 del 2020 è stata modificata la definizione di impianto termico: impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione.

E=57600



1 Particella: 207

Comune: (MC) MONTE SAN GIUSTO
Foglio: 17 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T124933/2024

11-Nov-2024 11:19:39

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

Dichiarazione protocollo n. MC0124136 del 27/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monte San Giusto

Via Purita'

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 207

Subalterno: 28

Compilata da:
Meschini Riccardo

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Macerata

N. 1165

Scheda n. 1

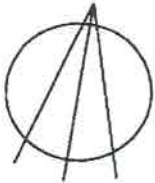
Scala 1:200

SUB 29



SUB 21

P.T.



Ultima planimetria in atti

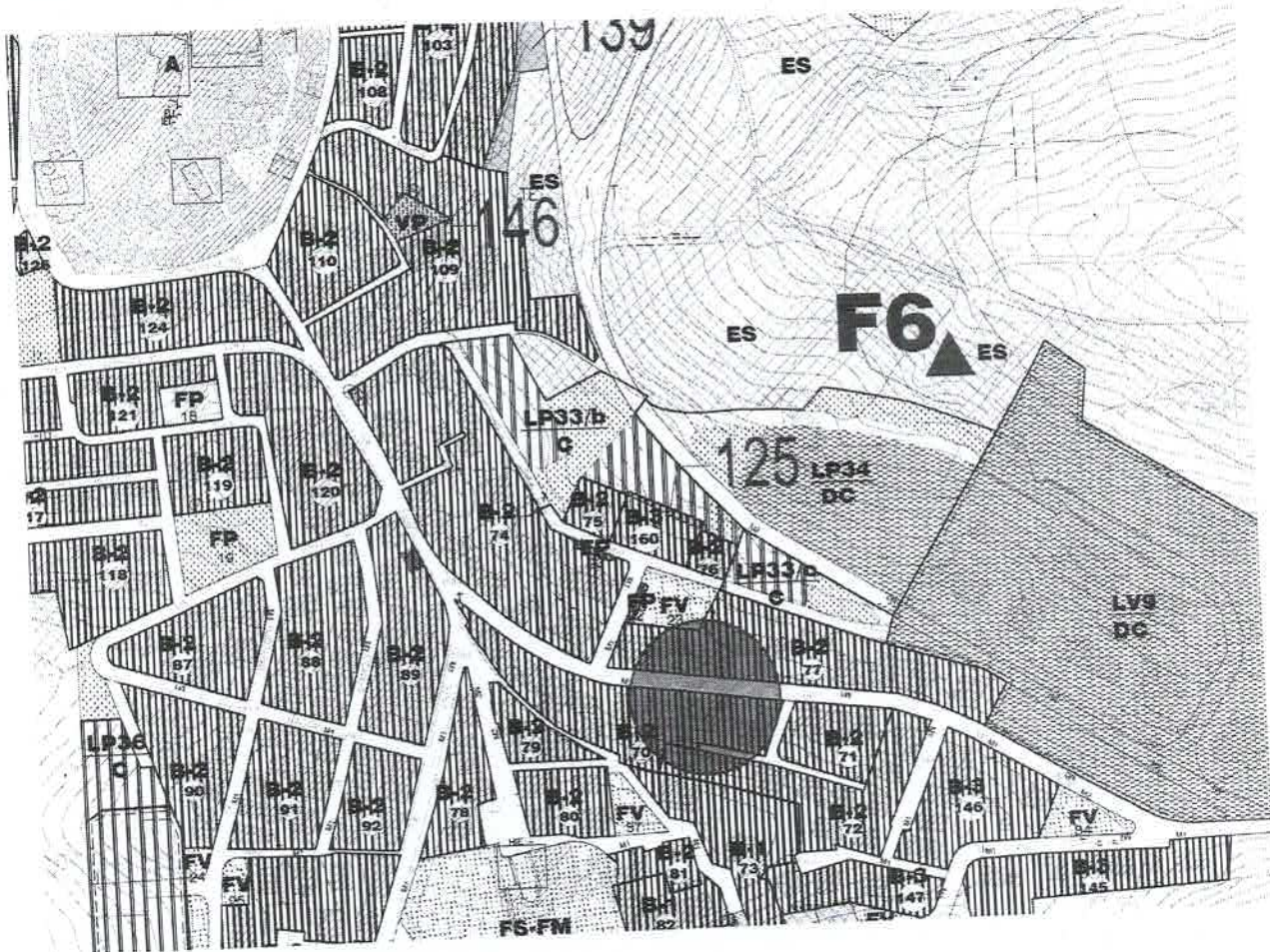
Data: 03/06/2024 - n. T119452 - Richieder

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

100001

03/06/2024 - Comune di MONTE SAN GIUSTO(F621) - < Foglio 17 - Particella 207 - Subalterno 28 >

PRG_COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO
VARIANTE AL PRG_ANNO 2013



LEGENDA

A	Centro storico - NTA Art.17
	Residenziale di interesse storico nelle frazioni - NTA Art.18
	Zone di completamento - NTA Art.19
	Zona di espansione - NTA Art.20
	Verde privato - NTA Art.22.7
	Verde di rispetto fluviale - NTA Art.22.6
	Parcheggi pubblici a cielo aperto - NTA Art.23.1
	Zone produttive di completamento - NTA Art.21.1
	Zone produttive di espansione - NTA Art.21.2/3
	Zone produttive di espansione commerciale - NTA Art.21.4
	Attrezzature - NTA Art.23
	Attrezzature - stazioni di servizio - NTA Art.23
	Zone non utilizzabili per il reperimento della potenzialità edificatoria

LP	Lottizzazione di progetto - NTA Art.4
LV	Lottizzazione vigente - NTA Art.4
PUD	Progettazione urbanistica di dettaglio - NTA Art.21.1
FV	Verde pubblico - NTA Art.23.2
FS	Attrezzature sportive - NTA Art.23.2
FI	Attrezzature per l'istruzione - NTA Art.23.3
FD	Impianti - NTA Art.23.4
FC	Cimitero - NTA Art.23.3
FM	Servizi Civili - NTA Art.23
	Rispetto stradale - NTA Art.14
	Culto

dovranno essere ampiamente documentate. Questo in funzione del fatto che tutti gli interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto delle caratteristiche originali degli edifici, dei manufatti e degli elementi esterni originali, tenendo conto delle tecnologie e dei materiali propri della tradizione locale.

ART. 18

AF – ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO NELLE FRAZIONI

DEFINIZIONE: La sottozona AF comprende l'edificato "antico" della Frazione di Villa San Filippo dove gli edifici, i manufatti e le tipologie insediative, costituiscono documentazione patrimonio collettivo degno di tutela e salvaguardia.

ATTUAZIONE DEL PRG: Il Piano si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato o Piano di Recupero esteso al comparto minimo di intervento perimetrato nella tavola di Piano scala 1:2.000.

ART. 19

B – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

DEFINIZIONE: Zone prevalentemente residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dell'edificato storico, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/'68.

Il Piano, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone: B1, B2 e B3.

DESTINAZIONI D'USO GENERALI: All'interno delle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 9 ai punti: 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 16 - 17- 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33.

All'interno delle zone B, fatta eccezione per gli edifici esclusivamente destinati ad attività ricettive (art.9 punti 4 e 5), la superficie utile lorda (SUL) destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL di ogni singolo edificio. Tale rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente in ogni intervento edilizio, comprese le variazioni di destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.
(D.G.P. n. 74 del 05/03/09)

All'interno delle zone B, gli edifici con destinazione d'uso commerciale dovranno essere dotati di parcheggi privati in misura pari al 40 % della Superficie Utile Lorda, e comunque non inferiori a 1 mq per 10 mc di costruzione (art. 62 comma 1° del REC). Qualora l'esercizio commerciale, per dimensione, rientri nelle categorie di cui alla L.R. 26/99 va applicata la norma regionale.
(D.G.P. n. 74 del 05/03/09)

NORME GENERALI: 1. Qualora all'interno delle zone B perimetrata nelle tavole di Piano siano incluse le sedi stradali pubbliche, di uso pubblico, private, consortili, ecc., la superficie di queste ultime non potrà essere utilizzata nel calcolo della volumetria.

2. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.

3. Le costruzioni dovranno essere tenute a distanza di metri 5, oltre che dalla linea di separazione delle diverse proprietà esistenti, dalla delimitazione di zona di PRG solo in corrispondenza dei diversi lotti o comparti dei piani attuativi nonché dalla linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici".

(D.G.P. n. 74 del 05/03/09).

4. Per limitare l'impatto visivo degli edifici la lunghezza massima dei medesimi non dovrà eccedere la misura di ml 30.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area AVD – R3 del PAI (Aree di Versante in Dissesto elevato) sono soggette alle seguenti prescrizioni, ai sensi dell'Art.12 delle NTA del PAI:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità gravitativa della zona;
- e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità della zona;
- f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento.

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area esondabile individuata dal PAI sono soggette alle prescrizioni contenute nell'art.9 delle NTA del PAI, integrative di quelle di cui all'art.7 delle stesse:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona;

- d) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
- e) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- g) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento;
- h) limitatamente alle aree AIN-R3, AIN-R2, AIN-R1, gli interventi di demolizione con ricostruzione senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona.

ART. 19.1
SOTTOZONE B1, B2 e B3:

DEFINIZIONE: Parti dell'abitato di recente edificazione, derivate da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con un assetto urbanistico definito.

ATTUAZIONE DEL PRG: Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

CATEGORIE DI INTERVENTO: All'interno delle sottozone B1, B2e B3 sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- nuove costruzioni su lotti liberi.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme di cui al precedente art. 13.

INDICI E PARAMETRI:

SOTTOZONE B1

If - indice fondiario = da 1,0 a 1,5 mc./mq.

Hmax - altezza massima = 9,0 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

SOTTOZONE B2

If - indice fondiario = 2,5 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,0 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

SOTTOZONE B3

If - indice fondiario = 3,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 10,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

(vedi tabelle allegate per singola zona)

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Per gli edifici e manufatti contrassegnati, nelle tavole di Piano, con un numero e/o numero ed una lettera, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 12.

Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme e prescrizioni di cui al precedente art. 13.

zona B1-53 (variante 18)

if= 1.5 mc/mq

H max = 7.50.

Nella variante 18 è stato previsto l'ampliamento della zona di completamento residenziale B1-53 pari a mq 245 con if=1.5mc/mq.

Nel caso di necessità di potenziamento delle linee idriche adduttrici l'onere è a carico del proprietario.

zona B2-98 (variante n. 107)

Si prevede la modifica dell'altezza massima portata fino a a ml 9

if= 2.5 mc/mq

H max = 9.00

Si prescrive di rispettare le disposizioni dell'art. 9 del D.M. 1444/68 (sui limiti di distanza tra i fabbricati), inoltre in sede di progettazione dovrà essere acquisita l'autorizzazione ai sensi dell'art. 90 del DPR 380/01, le relazioni geologia e geotecnica dovranno tenere conto della vicinanza dell'area PAI F19-0194 e dell'eventuale incremento dei carichi indotti sulle strutture e terreni di fondazione;

zona B1-209 (variante n. 109)

$if = 1mc/mq$

$H_{max} = 7.50$.

In base al parere del Tennacola del 19/03/2014 si precisa la mancanza di reti idriche in quella zona sufficienti ed adeguate per garantire il servizio con incremento di nuove utenze, pertanto si prevede che l'onere per il potenziamento della linea idrica sia a carico del proprietario richiedente.

zona B1-212 (variante n. 112)

$if = 1mc/mq$

$H_{max} = 7.50$.

Si prescrive l'inserimento di alberature perimetrali in quanto l'ambito è vincolato paesaggisticamente.

Si prescrive inoltre la chiusura dei pozzi per l'approvvigionamento idrico non più utilizzati, salvo che siano attrezzati in modo da escluderne l'inquinamento.

zone B1-222 e B2-68 (variante 122-16)

Non sono consentiti interventi edificatori, fatta esclusione di quelli finalizzati alla messa in sicurezza o bonifica di aree in dissesto, nella zona a massima penosità edificatoria, così come individuate nella tavola 10 della relazione geologica-geotecnica- sismica (dott. A. Paoletti, marzo 2014)

Ad integrazione delle prescrizioni generali di cui ai punti a) e b) (vedi art.14)vengano recepite anche quelle impartite nello studio geologico effettuato per la variante (dott Paoletti, marzo 2014)

zone B1-222 e B2-68 (variante n.122-16) limitrofe al VP (verde privato)

Dette aree sono interessate dal passaggio di due condotte idriche adduttrici che approvvigionano il Comune di Monte San Giusto. Pertanto, al fine di garantire il regolare svolgimento del pubblico servizio di acquedotto, sopra dette tubazioni, per una fascia di larghezza minima di 6 ml, è prevista una limitazione d'uso del suolo e l'impossibilità di realizzare pavimentazioni, recinzioni o qualsiasi altro manufatto che possa costituire impedimento all'esercizio e manutenzione delle condotte.

zona B-223 (variante n.123)

e zona B1-250 (variante n.124-150)

$if =$ è consentito il riconoscimento dei volumi esistenti, pertanto non sono ammessi incrementi volumetrici rispetto allo stato attuale;

$H_{max} = 9.00\ ml$

In sede di progettazione definitiva degli interventi sarà necessario tener conto del principio d'invarianza idraulica e la relazione geotecnica andrà corredata da indagini in sito e/o prove per la definizione dei parametri geotecnici e quindi delle opere fondali. La relazione geologica dovrà

tenere conto della possibile influenza dell'area perimetrata dal PAI F19-0209 rispetto al sito di variante.

(Commi modificati in base alle prescrizioni della D.G.P. n. 20 del 10/02/16)

zona B1-234 (variante 103-134)

if= 1.5 mc/mq

H max = 7.50.

ART. 20

C - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

DEFINIZIONE: Zone residenziali di nuova previsione, poste a completamento e sviluppo del tessuto urbano esistente.

Tutte le zone C individuate dal PRG sono assimilate alle zone C di cui al D.M. 1444/'68. In relazione ai modi di attuazione, alle diverse caratteristiche territoriali ed alle destinazioni d'uso assegnate, le zone C sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

LV1...n/C - CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE;;
LP1...n/C - DOTATE DI SCHEDA PROGETTO PER ORIENTARE LA SUCCESSIVA
REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

La dicitura LV, posta vicino alla simbologia delle sottozone C nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da un Piano di Lottizzazione approvato e vigente.

La dicitura LP posta vicino alla simbologia delle sottozone C nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da una SCHEDA PROGETTO (scala 1:2000) in allegato alle NTA (allegato B) redatta al fine di orientare la successiva progettazione del Piano Attuativo;

DESTINAZIONI D'USO GENERALI: All'interno delle zone C sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 10 ai punti: 1 - 4 - 5 - 7 - 11 - 12 - 16 - 20 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 33.

All'interno delle zone LP1...n/C, la superficie utile lorda (SUL) da destinare alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della volumetria totale.

NORME GENERALI: Le sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pubblici dovranno essere eseguite secondo le prescrizioni di cui agli artt. 23.1 e 23.2 delle presenti NTA.